

COMUNE DI ACCUMOLI

PROVINCIA DI RIETI

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DI UN LOCALE  
DESTINATO A PUNTO RISTORO DENOMINATO "LA PORTELLA"  
SITO ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE MONTI DELLA  
LAGA

PREMESSO CHE

- che con determina n. 21 del 13/04/2018 l'Amministrazione Comunale ha approvato l'avviso pubblico per la concessione di un locale ad uso punto ristoro denominato "La Portella" all'interno del centro commerciale "Monti della Laga";
- che, in seguito all'avviso di affidamento, è risultata aggiudicatrice la Soc. **CARAPAO S.A.S. di Paolini Alfonso**, con sede in **Campotosto (AQ) Via Roma s.n.c. (P. IVA n. 01969530664)**;

Tutto ciò premesso

L'anno duemiladiciotto addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ con la presente convenzione il Comune di Accumoli Codice Fiscale n. 00113430573 rappresentato dal Responsabile P.T. dell'Area IV il Geom. Stefano Petrucci nato a San Benedetto del Tronto (AP) il 30/09/1971 domiciliato per la sua funzione presso la sede dell'ente in Via Salaria SS. N. 4 Km 141+600 e la Soc. CARAPAO S.A.S. di Paolini Alfonso, con sede in Campotosto (AQ) Via Roma s.n.c. (P. IVA n. 01969530664), si disciplina e quanto segue:

Art. 1 – Oggetto

Il Comune di Accumoli, di seguito nominato "Comune", affida in concessione alla Soc. CARAPAO S.A.S. di Paolini Alfonso, con sede in Campotosto (AQ)

Via Roma s.n.c. (P. IVA n. 01969530664) di seguito denominata “Concessionario”, la gestione di un locale destinato ad uso punto ristoro denominato “La Portella” all’interno del centro commerciale “Monti della Laga”;

#### Art. 2 – Durata

La presente convenzione al pari della concessione, ha durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data della sua sottoscrizione.

E’ esclusa la tacita proroga; l’eventuale rinnovo dal rapporto dovrà essere rinegoziato tra le parti secondo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di concessione in uso.

#### Art. 3 – Accettazione dell’incarico di gestione in concessione

Il Concessionario accetta in concessione la gestione di un locale destinato ad uso punto ristoro denominato “La Portella” all’interno del centro commerciale “Monti della Laga” consistente in:

- a) svolgere tutte le attività comprese nella gestione del locale e della relativa area di pertinenza, con propri prodotti di consumo, proprie attrezzature e personale; si precisa che su tali locali dovranno essere effettuati interventi di manutenzione, ripristino e miglioramento del decoro;
- b) provvedere alla sistemazione e all’allestimento con tavoli dell’area di pertinenza dei locali;
- c) relativamente al servizio di toilette posto nelle adiacenze dei locali, effettuare le operazioni di apertura, chiusura, pulizia, svuotamento delle fosse biologiche, fornitura delle dotazioni igieniche, garantendone la fruizione anche a coloro che non sono clienti;
- d) rispettare le vigenti disposizioni sugli orari di apertura e chiusura dei pubblici esercizi, garantendo un periodo minimo di apertura (annuale o stagionale), nonché l’orario giornaliero proposto nel progetto. Si precisa che l’orario minimo di apertura giornaliera è di 12 ore nel periodo dal 1° giugno al 30 settembre e di 8 ore nei restanti periodi. Eventuali deroghe potranno essere concesse per gravi e documentati motivi, previa autorizzazione dell’Amministrazione Comunale;
- e) rispettare i divieti di somministrazione di bevande alcoliche come previsti dalla normativa vigente;

- f) esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale, regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia di pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande;
- g) comunicare preventivamente il calendario degli eventi organizzati al Comune, anche allo scopo di ottenere eventuali autorizzazioni, se necessarie;
- h) assumere in via esclusiva gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e pulizia dei locali e dell'area di pertinenza e del bagno pubblico;
- i) provvedere al pagamento dei consumi relativi alle utenze dei locali e all'attivazione/intestazione delle stesse;
- l) provvedere al pagamento delle imposte, tasse e tariffe previste;
- m) provvedere al pagamento del canone concessorio;
- n) possedere e mantenere le necessarie autorizzazioni;
- o) ripristinare i locali a proprie spese, qualora dall'occupazione derivino danni agli stessi; Nessun rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo può essere vantato dal concessionario;

#### Art. 4 – Obblighi del Concessionario

Il Concessionario è tenuto a garantire e a rispettare quanto segue:

1. provvedere entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula della convenzione, ad intestare a proprio nome i contratti di utenza relativa agli impianti di energia elettrica, gas metano, acqua, telefono;
2. sostenere le spese necessarie per il personale addetto alla vigilanza, pulizia, funzionamento e custodia del locale, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il gestore e i propri collaboratori, in deroga quanto previsto dall'art. 1676 del C.C.;
3. sostenere le spese necessarie per i consumi di energia elettrica, gas metano, acqua, telefono e quant'altro necessari al normale funzionamento dell'intera struttura, in particolare del ristorante, delle aree di pertinenza, e dei servizi igienici;
4. ottemperare a tutte le prescrizioni contenute nella vigente normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
5. effettuare la pulizia degli ambienti e delle aree pertinenti, nonché dei servizi igienici, assicurando il rispetto delle norme igienico sanitarie;
6. effettuare le manutenzioni ordinarie dell'immobile;

7. segnalare la necessità di interventi straordinari alla struttura;
8. è fatto divieto al Concessionario di introdurre e mettere in esercizio nel locale, apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, che prevedono vincite in denaro e/o qualsiasi altra forma di premio ai sensi dell'art. 110 commi 6 e 7 del TULPS;
9. rendere al Comune, alla conclusione della concessione, gli immobili e tutte le attrezzature nello stato di efficienza, salvo il normale deperimento d'uso;
10. Il Concessionario, è tenuto a provvedere all'intestazione personale dei contatori delle utenze gas, luce e acqua, facendosi carico delle spese relative;

#### Art. 5 - Obblighi dell'Amministrazione

Sono a carico del Comune tutti gli interventi di manutenzione straordinaria sulla struttura.

L'ufficio Tecnico, in occasione di manutenzione straordinaria, è tenuto ad avvisare il gestore con un anticipo di almeno 5 (cinque) giorni dall'avvio dei lavori previsti.

Si potranno concordare tempistiche diverse, previo accordo esplicito tra le parti.

Il Comune interverrà, a seguito di controlli, alla verifica sullo stato della struttura e all'effettiva esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria.

#### Art. 6 - Condizioni economiche

Il canone annuo dovuto dalla Soc. **CARAPAO S.A.S. di Paolini Alfonso** al Comune di Accumoli è pari ad € 9.000,00 (euro novemila/00) e sarà corrisposto in rate bimestrali anticipate, entro il giorno 5 del mese, per un totale complessivo di € **54.000,00** (euro cinquantaquattromila/00). Il pagamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria del Comune di Accumoli.

È previsto annualmente l'adeguamento del suddetto canone, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale pubblicato dall'ISTAT.

#### Art. 7 - Investimento

Il Concessionario deve realizzare il progetto, ai sensi dell'ordinanza n. 9 del 14/12/2016 così come da preistruttoria dell'U.S.R.

L'intervento, mirato al miglioramento delle strutture esistenti, deve ottimizzare l'utilizzo della struttura.

Il Comune si riserva di verificare la realizzazione dell'intervento mediante controllo sull'acquisto dei beni, e l'esecuzione dei lavori.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate e gli investimenti effettuati resteranno di proprietà del comune senza che alcun pretesa a qualunque titolo possa essere avanzata dal concessionario.

#### Art. 8 - Progetto gestionale

Il Concessionario è tenuto ad attuare il progetto tecnico-gestionale presentato in sede di offerta, che contiene secondo quanto previsto dall'avviso, la seguente articolazione:

- a. gestione dei locali e dei servizi igienici;
- b. elenco e descrizione delle iniziative e delle attività programmate, con indicazione puntuale delle fasi organizzative, del personale impiegato e relativo crono programma;
- c. programma dettagliato di apertura della struttura.

#### Art. 9 – Responsabilità e assicurazioni

La Soc. CARAPAO S.A.S. di Paolini Alfonso ha stipulato, altresì, polizza di assicurazione n. \_\_\_\_\_ della compagnia assicurativa \_\_\_\_\_ a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo, avente massimale pari a € 1.000.000,00. La Soc. CARAPAO S.A.S. di Paolini Alfonso si impegna a stipulare, contestualmente alla presentazione della SCIA all'Ufficio Commercio del Comune, polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dalla conduzione dell'attività e dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata della concessione avente massimale pari a € 5.000.000,00;

#### Art. 10 – Cauzione definitiva

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la Soc. **CARAPAO S.A.S. di Paolini Alfonso** ha prestato garanzia fidejussoria pari al 10% dell'importo contrattuale e quindi per un importo garantito pari a € **5.400,00** mediante polizza fidejussoria n. .... della compagnia assicurativa ..... emessa in data .....

Il deposito cauzionale resterà vincolato sino alla scadenza dell'intero periodo della concessione e sarà restituito all'aggiudicatario al termine della stessa, se non si verificano inadempienze da parte dell'aggiudicatario tali da impedire la premessa restituzione;

#### Art. 11 – Divieto di trasferimento a terzi

È fatto divieto al Concessionario di trasferire a terzi tutto o in parte i diritti contemplati dalla concessione.

È vietato il totale o parziale trasferimento della gestione concessa.

Non rientra nel sub concessioni e quindi è una libera facoltà del gestore servizi di imprese specializzate per quegli interventi di manutenzione che necessitano di certificazioni o particolari tecniche.

È richiesta al concessionario una comunicazione preventiva in merito ad eventuale cessione di cariche o modifiche relative ai poteri di rappresentanza. In tal caso il Comune procederà con le verifiche ed i controlli previsti dalla normativa rispetto ad eventuali subentri di nuove persone nella composizione costitutiva del Concessionario.

#### Art. 12 – Risoluzione e sospensione

È facoltà del Comune risolvere senza alcun preavviso la presente convenzione ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 1456 del C.C. nei seguenti casi:

- a. interruzione della gestione senza giusta causa da parte del gestore;
- b. contestazioni successive alla terza a seguito dei controlli effettuati dagli uffici comunali competenti;
- c. eventuale contestazione successivi alla terza, nel corso del contratto, per inosservanza delle disposizioni di legge;

- d. trasferimento totale o parziale della gestione danni gravi a seguito di negligenza da parte del personale;
- e. violazione di quanto stabilito al precedente Art. 4 relativo agli obblighi del concessionario;
- f. mancato pagamento del canone di locazione;

Nel caso di risoluzione del contratto il concessionario incorre nella perdita della cauzione definitiva che resta incamerata dal comune. Qualora il gestore intenda recedere dalla convenzione prima della scadenza deve darne preavviso di n. 6 mesi. Per giustificati motivi di pubblica utilità il Comune potrà revocare e/o sospendere la vigenza della convenzione, senza che ciò comporti alcun diritto di risarcimento per il concessionario.

#### Art. 13 - Penali

Nel caso in cui i servizi, per qualsiasi ragione imputabile al gestore, siano interrotti ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole previste dal capitolato e dal programma annuale di gestione, verrà applicata una penale pari a € 200,00 per ogni giorno naturale consecutivo di mancato espletamento del servizio e a € 100,00 per ogni giorno naturale e consecutivo di espletamento del servizio in modo non conforme.

#### Art. 14 – Restituzione dell’immobile

All’atto della riconsegna all’amministrazione dell’immobile e dei beni mobili (arredi) oggetto della presente convenzione, deve essere redatto, a cura del concessionario e in contraddittorio con il responsabile del Comune, un verbale di restituzione regolare da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni;

#### Art. 15 - Privacy

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679 si informa che i dati raccolti saranno trattati unicamente per le finalità ad essa connesse e per i fini previsti dalla normativa di settore, dalla normativa in materia di semplificazione amministrativa ovvero in caso di richiesta di accesso agli atti.

Art. 18 – Foro Competente

L'incaricato che non abbia sede o stabile organizzazione nella Provincia di Rieti, deve eleggere domicilio nella sede del Comune di Accumoli. Per ogni eventuale controversia unico foro competente sarà esclusivamente il Foro di Rieti.

Art. 19 – Disposizioni finali

Per quanto non previsto dalla presente convenzione, si rinvia alle norme vigenti in materia.

---

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune

Per il Concessionario